

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 10521
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.03.2021

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

<...>;

<...>;

<...>,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского округа Солнечногорск Московской области (далее – Организатор торгов) при организации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее – МКД), извещение о проведении торгов размещено на сайте www.torgi.gov.ru за № 190221/8934293/01 (далее – Конкурс), при участии посредством видеоконференцсвязи Заявителя и представителя Организатора торгов – <...> (доверенность от 30.03.2021 № 9-исх/2021), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 29.03.2021 до 30.03.2021

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Конкурса установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Московское областное УФАС России в установленном порядке направило Заявителю и Организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. В нарушение пункта 40 Правил Организатор торгов не уведомил о проведении Конкурса собственников помещений в МКД и иных лиц, владеющих помещениями в МКД в предусмотренный законодательством срок.

2. В извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации отсутствует обязательная для указания информация о характеристиках МКД (площадь общего имущества, площадь земельного участка, уборочная площадь лестниц, уборочная площадь общих коридоров, уборочная площадь других помещений общего пользования, кадастровый номер земельного участка), о перечне подлежащих выполнению обязательных работ и услуг, периодичности их выполнения, стоимости каждой работы и услуги.

3. На настоящий момент способ управления МКД определен на основании заключенного договора управления МКД между застройщиком, управляющей компанией ООО «Компаний «Промтехнология» и правообладателя помещений в МКД.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатором торгов были осуществлены действия, направленные на уведомление собственников помещений МКД о проведении Конкурса, о чем составлен акт о размещении сообщения о проведении Конкурса по отбору управляющей организации.

2. В составе Конкурсной документации указана необходимая информация о характеристиках МКД, включая площадь общего имущества, уборочной площади лестниц и коридоров, а также помещений общего пользования. В составе Конкурсной документации представлен подробный перечень работ и услуг, подлежащих выполнению и стоимость каждой из них.

3. В адрес Организатора торгов не поступало информации по вопросу определения собственниками помещений в МКД способа управления и его реализации путем заключения договора управления с управляющей организацией.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с пунктом 40 Правил не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в случае, указанном

в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Комиссией осмотрена копия акта о размещении сообщения о проведении конкурса по отбору управляющей организации от 01.03.2021, согласно которым 01.03.2021 уведомление о проведении Конкурса составлено и размещено в подъездах МКД.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указываются в том числе:

– характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 41 Правил конкурсная документация включает в себя, в том числе:

– акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

– перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2 к Правилам. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Конкурса, которое в нарушение пункта 38 Правил не содержит сведений о площади земельных участков, входящих в состав общего имущества МКД и их кадастровые номера.

Вместе с тем, перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД включают в себя работы по обслуживанию земельных

участков (очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см, очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), очистка придомовой территории от наледи и льда).

Комиссией осмотрена Конкурсная документация, согласно пункту I раздела 3.1 части 3 которой сведения о площади земельных участков, входящих в состав общего имущества МКД, и их кадастровые номера отсутствуют в нарушение пункта 41 Правил.

Комиссией осмотрен перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, который в нарушение пункта 41 Правил не содержит сведений о стоимости на 1 кв.м общей площади (руб/мес) и годовой платы каждой из работ и услуг.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с пунктом 39 Правил в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Документальных подтверждений направления Организатору торгов сведений о выборе и реализации способа управления МКД Заявителем на рассмотрении жалобы не представлено, к жалобе не приложено.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 39 Правил принятие решения об отказе от проведения конкурса по причине выбора и реализации способа управления многоквартирными домами отнесено к полномочиям организатора торгов.

Оценка документов, поступивших Организатору торгов во время

проведения Конкурса, в силу пунктов 17, 19, 28, 29 Правил, возложена на Конкурсную комиссию.

Сведения, указанные в пункте 39 Правил, о выборе и реализации способа управления МКД Организатору торгов Заявителем не представлены, в связи с чем у Организатора торгов отсутствуют основания для принятия решения в соответствии с пунктом 39 Правил.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Передать материалы дела должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения в действиях должностных лиц Администрации городского округа Солнечногорск Московской области, предусмотренного статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.